

LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN LA PERIFERIA URBANA DE MADRID EN EL SIGLO XIX: EL CASO DE LOS CARABANCHELES

POR

ANTONIO MORENO JIMENEZ

Introducción

Según ha señalado P. Haggett (1976, p. 56) el “campo medio” de un fenómeno o campo de interacción entre un centro y su periferia es variable dependiendo de la “transportabilidad” de ese fenómeno, y si hay algo que la posee en alto grado es la relación jurídica que supone la propiedad privada en una sociedad de corte capitalista. Esa norma legal es vigente en todo el ámbito perteneciente a la comunidad y en consecuencia puede considerarse ubicua, sus efectos son válidos en todo momento y lugar. Ello origina que la relación funcional que se establece entre poseedor y objeto poseído tenga potencialmente un campo muy amplio permitiendo mover a distancia los hilos de la economía con la sola fricción que se deriva del envío de órdenes al representante local o de la presencia real del tenedor a través de los medios de transporte. Son en definitiva las comunicaciones quienes determinan el grado de eficiencia con que se ejerce la relación funcional subyacente a la propiedad privada y quienes por tanto ayudarán a comprender la separación entre sujeto y objeto, separación que puede presumirse diferencial según diversas circunstancias (clase de objeto y de sujeto, estadio en que se halla la evolución de las comunicaciones, etc.).

Aquí sin embargo no nos detendremos en un análisis del tipo “distance-decay” respecto a la propiedad, sino que vamos a contemplar una situación en la que, pese a estar el transporte en una fase poco avanzada (cambiará posteriormente), la circunstancia de inmediatez hará que la relación funcio-

nal en cuestión pueda manifestarse con toda su intensidad. Concretamente el propósito consiste en ponderar el peso y el papel de la propiedad de los habitantes de la ciudad en los alrededores de ella considerando la doble vertiente fincas rústicas y fincas urbanas. A tal efecto hemos restringido el ámbito espacial a dos términos municipales situados al suroeste de Madrid y colindantes con ella (Carabanchel Alto y Bajo), que poseen un carácter ejemplar para nuestro objetivo ya que la dinámica de crecimiento y expansión de la capital terminaría por absorberlos funcional y legalmente. Sin embargo, el período al que nos referiremos es pretérito y anterior a tales acontecimientos —el siglo XIX—. Ello va a servir para poner de manifiesto dos hechos: por un lado la independencia y persistencia temporal de dicho fenómeno y por otro caracterizar la situación de partida que condicionó la urbanización de los municipios periféricos de Madrid, hecho de cierta importancia ya a fines del XIX en algunos casos.

Conviene recordar que esta problemática no es nueva; numerosos geógrafos franceses han elaborado estudios similares¹ centrándose sobre todo en la caracterización de la propiedad rural. Por otra parte la continuación lógica de ellos, es decir, la relación con el crecimiento de la ciudad central y el influjo que ejerce ha sido igualmente abordada por diversos autores² y yo mismo la he llevado a cabo para este caso particular; su inclusión aquí ha venido desaconsejada sin embargo por la amplitud de espacio que hubiera requerido³.

El control de la agricultura

El origen de la propiedad de los madrileños sobre los alrededores de la corte debe remontarse a bastante tiempo antes de la pasada centuria. la información recogida por Tomás López a finales del XVIII (1786, pp. 297 y ss.) indica que ya se hallaba sólidamente instalada en los Carabancheles. La descripción que hacía de la actividad y situación agraria es expresiva: en

1. En una breve revista cabría citar los nombres de R. Dugrand (1956), M. Rochefort (1950), R. Facon (1958), R. Brunet (1958), etc.

2. Véase por ejemplo el artículo de D. Ward (1962), la tesis de J. Bastie (1964) que es modélica por su profundidad y extensión, los de Deplancke y Vandermotten (1978) y Deconinck, Lees y Vandermotten (1979) en Bélgica y para España los trabajos de R. Mas (1978 y 1979) y M. Llorden (1978 a y b).

3. He de advertir que este artículo constituye un extracto modificado y ampliado posteriormente de una parte de mi tesis doctoral sobre el "Crecimiento y estructura suburbana en el suroeste de Madrid: Carabanchel" (1979).

Carabanchel Bajo se reducía a "labrar nueve güertas q.^a ay en este term.^o... (y a) sembrar las tierras (q.^a las más son arrendadas a grano por ser Prop.^a de Comunidades y particulares de Madrid) por los pocos labradores que ay; echándoles de Trigo, Cevada, Algarrova, Almortas, Abas y Garbanzos y alg.^a melones, de cuyas especies dan siempre más que mediano fruto; siendo el mayor de trigo y cevada". A ello se añadían como frutos unas pocas viñas y las verduras de las huertas regadas con norias. Un policultivo algo variado con predominio de las tierras de pan llevar, algunas verduras cara al mercado cercano y una propiedad en manos de los madrileños definen en la época la ineludible vocación agrícola del núcleo inferior, en la que los menos eran labradores (con propiedades) y los más hortelanos y jornaleros: poca autonomía pues una actividad que era básica.

En el vecino núcleo de Carabanchel de Arriba la misma fuente cita como aprovechamientos del terreno "dos Alamedas, la una del Ex.^{mo} Sr. Conde de Miranda (con una Casa Palacio), Huertta con Arboles Frutales, Aguas dulces y Exquisittas, Bosque y Caza; la otra de D.^o Pedro Navarro, vez.^o de Madrid con un famoso Prado, un Balle de Huerttas entre dos Prados que ocupan cien fanegas de Tierras planttadas de viña, moscatel, Ariza, tinta y Blanca; la cosecha es muy abundante de Trigo, Zebada, Algarrovas, Centeno, Almorttas, Guisantttes, Garvanzos y Abas; Ai quattro olivares que dan poca Aceittuna. Es abundante la cosecha de melones: hay veintte y siete Güerttas las más esttan al Norte, hai nueve Prados...". Las mismas coordenadas parecen regir la orientación de esa agricultura con productos similares y donde la presencia de posesiones de madrileños ricos se manifiesta por la introducción de algunos usos peculiares así como la inclusión de las áreas de regadío dentro de sus preferencias. Este dato significa evidentemente unos contactos frecuentes con la explotación dadas las exigencias que suelen plantear los cultivos de regadío (los más rentables por otra parte).

Hay que tener en cuenta para comprender los usos enumerados por el cronista que el medio físico sólo proporcionaba un medio climático de tipo mediterráneo continental y un suelo pardo no cálcico, pobre en humus y elementos nutritivos, con tendencia a la acentuación de la acidez y de la arenosidad superficial cuyas posibilidades apuntaban hacia un secano cerealista extensivo o cultivos similares. Sólo en las zonas más bajas como las vaguadas de los arroyos o valle del Manzanares habríase modificado el predominio de aquéllos.

Es preciso avanzar hasta casi la mitad del XIX para encontrar una fuente que desglose y especifique con cierto detalle los rasgos básicos de la propiedad en estos pueblos, aunque su fiabilidad puede presumirse aún defectuosa. Según las "Relaciones juradas de Propiedad y Utilidades" para Carabanchel Bajo del año 1841 (A. V. Leg. 33-153-2)⁴ donde los propietarios del término declararon sus bienes (en algún caso de forma no clara, por desgracia) aproximadamente un 17% de la superficie rústica pertenecía a vecinos de Carabanchel Bajo. El resto era de forasteros, en su casi totalidad habitantes de la Corte. La cifra exime de todo comentario. Una relación de ese mismo año elaborada por la Junta Pericial nombrada para efectuar el reparto de la carga fiscal evaluaba las utilidades o rentas anuales de vecinos y forasteros según el cuadro I. Desde el punto de vista agrícola el término era prácticamente un fundo de los madrileños que se limitarían a arrendar o cultivarlas por medio de encargados. Ello no podía por tanto ser un estímulo para la consolidación de una clase de labradores enraizados en esa actividad. Sólo la escasa ganadería era privativo de los vecinos. Entre los hacendados foráneos hay que destacar la presencia de la nobleza (Marqués de Valmediano, Conde de San Rafael, Conde de Salvatierra, Marqués de Sotomayor, Marqués de Silleruelos y otros), entidades madrileñas (Hacienda Nacional, Villa de Madrid, Colegio de Niñas de la Paz), amén de la burguesía terrateniente (María Sierra, Mateo Ayllón, Ramón Dávila, Manuel Pando, etc.) que con frecuencia tenían unos cuantos miles de reales de vellón de utilidades.

CUADRO I

	RUSTICA				PECUARIA			
	Contribuyentes		Utilidad		Contribuyentes		Utilidad	
	Nº	%	Reales	%	Nº	%	Reales	%
Vecinos de C. Bajo	12	18,75	5.248	9,43	4	100	400	100
Forasteros	52	81,25	50.405	90,57				
TOTAL	64	100	55.653	100	4	100	400	100

Fuente: Estadística de la riqueza territorial, urbana, pecuaria, industrial y comercial de Carabanchel Bajo, 1841 (A.V. 33-142 bis-1). Elaboración propia.

4. Es abreviatura de Archivo de la Villa (de Madrid). Legajo...

Traducido esto a términos de superficie, el Repartimiento y Amillaramiento hecho en 1850, que expresa las propiedades de cada contribuyente, da los valores del cuadro II. En él no se incluyen las fincas exentas como la posesión de Vista Alegre perteneciente a la Corona que abarcaba unas 400 fanegas de terreno⁵. Estos datos confirman lo antedicho, sobre el control "legal" de Madrid. Los contribuyentes de "otros municipios" eran básicamente de C. Alto.

CUADRO II

Domicilio del contribuyente	Número	Superficie declarada		
		Fanegas	celemines	%
C. Bajo	31	1.423	4	29,73
Madrid	80	3.169	7	66,21
Otros municipios	14	194	7	4,06
TOTAL	125	4.787	6	100

Fuente: Repartimiento y Amillaramiento de toda la riqueza imponible formada para el Año 1851. Carabanchel Bajo (A.V. leg. 33-142 bis-2). Elaboración propia.

En este último término las circunstancias que afectaban al agro no eran muy diferentes de las de su vecino; incluso la proporción de terreno propiedad de madrileños era superior, así como la de "otros municipios", básicamente de Carabanchel Bajo (véase cuadro III), por lo que el área dependiente de vecinos de pueblo era más reducida. Ello unido al mayor número de propietarios vecinos hacía más minifundista la estructura agraria en el término. La estructura de las explotaciones, sin embargo, era más favorable debido al fenómeno bastante generalizado del arrendamiento por los madrileños de sus tierras a colonos del pueblo; ello afectaba a 1.688 fanegas y 10 celemines. Esta cifra conviene valorarla teniendo en cuenta que del total poseído por aquéllos solamente eran cultivables 2.149 fanegas y 9 celemines, sobre las que la extensión arrendada supone un 78,56%. Es decir, los habitantes de la Corte poseen la mayor parte del terreno pero, cómodamente, no se dedican a ello sino que se limitan a obtener una fácil ganancia arrendando, no sabemos en qué condiciones. El dinero de las clases altas de la capital, ya que no en industrias, parece que se fijaba en la tierra.

5. Una fanega contiene 12 celemines. La fanega equivale a 34,23 áreas en Madrid.

CUADRO III

Domicilio del Contribuyente	Número	%	Superficie declarada		
			Fanegas	Celemines	%
C. Alto	76	43,43	975	1	17,29
Madrid	69	39,43	4.016	9	73,28
Otros municipios	30	17,14	489	5	8,93
TOTAL	175	100	5.461	3	100

Fuente: Repartimiento de fincas rústicas de C. Alto, 1849 (A.V. leg. 34-99-2). Elaboración propia.

Entre los más importantes contribuyentes de la ciudad está en primer lugar el Ayuntamiento de Madrid con 1.767 fanegas no cultivables; la nobleza, sobre todo la Condesa de Montijo (340 fanegas y 2 celemines), Marqués de Valmediano, Barón de Bellera y otros; y particulares (herederos de Ramón Dávila, José Llano, D. F. Sainz de la Lastra, etc.). Algunos de estos propietarios son como se ve los mismos que aparecen en Carabanchel Bajo.

Por lo que respecta a los usos que la fuente citada desglosa, por supuesto no exhaustivamente, el cuadro IV nos da cierta imagen. La mayor parte del suelo son las tierras de pan llevar cuyos cultivos estarían en la línea de los que hemos recogido de otras fuentes anteriormente. Lo más interesante es destacar la presencia de un 6,13% de superficie de viñas que tendría cierto corolario en fabricación de vino. A pesar de la proximidad al mercado la escasez de agua no permitía más que la corta extensión de huertas regadas con norias, que ya conocemos.

CUADRO IV

	Fanegas	Celemines
Viñas	335	9
Huertas	22	88
Prados	66	—
Baldío y retamar	1.855	—
Charcas	12	—
Otras tierras de cultivo (año y vez)	3.189	10

La situación a finales de siglo en Carabanchel Bajo se mantenía de forma similar: los hacendados foráneos (todos de Madrid excepto tres de C. Alto) siguen controlando la riqueza rústica (cuadro V), si bien más de la mitad de

ellos (los de mayor importancia en riqueza) labran sus tierras directamente a través de servidores forasteros que toman, los otros las tienen arrendadas a colonos que en la fecha eran 12. El número de propietarios vecinos del pueblo ha crecido así como su proporción, sin embargo ello no era índice de que Carabanchel Bajo fuese eminentemente agricultor, ni que sus habitantes confiasen, salvo raras excepciones, en la agricultura; según González y Valencia (1891, pág. 41-43) no habría media docena de jóvenes nacidos en Carabanchel que se dedicasen a ella. El "cansancio" de la tierra motivado por la pobreza del suelo y el poco abonado, junto con el atractivo de oficios en otros sectores de la producción y los intereses de los habitantes de Madrid por el suelo periférico eran factores que habían planteado una desconexión de los naturales con la tierra, aunque no se puede decir que la agrícola fuese una actividad nula; lo que sí parece indicar era que estaba dejando de ser la función principal como diez años antes la definía Riera y Sans (1882, pág. 387).

En Carabanchel Alto persistían también las mismas circunstancias que en 1849 y que en Carabanchel Bajo a fin de siglo: las cuatro quintas partes de la riqueza rústica tasada pertenecían a propietarios madrileños. Los del pueblo no llegaban a cifrar un 14% del total (cuadro VI). Ello va a suponer que en la etapa del crecimiento demográfico y de transformación de suelo rústico en urbano que se avecina sean elementos extraños al núcleo rural quienes

CUADRO V

	C. Rústica				C. Pecuaria			
	Contribuyentes		Riqueza Imp.		Contribuyentes		Riqueza Imp.	
	Nº	%	Ptas.	%	Nº	%	Ptas.	%
Vecinos	47	32,19	8.502,77	9,07	16	84,21	1.511	70,85
Hacendados forasteros que cultivan directamente	54	36,99	65.074,23	69,45	3	15,79	622	29,15
Hacendados forasteros con las fincas arrendadas	45	30,28	20.125,00	21,48				
TOTAL	146	100	99.702,00	100	19	100	2.133	100

Fuente: Repartimiento de la contribución territorial, pecuaria y urbana. Año económico 1891-92, Carabanchel Bajo. (A.V. leg. 33-144-2). Elaboración propia.

muevan los hilos invisibles del control espacial y quienes perciban las plusvalías generadas con el cambio de uso del suelo. A los vecinos les corresponderá poco de todo ello y, según trasluce la pauta evolutiva, cada vez menos puesto que desde mediados a finales del XIX su participación proporcional en la riqueza rústica (medida en superficie o en renta imponible) había descendido ostensiblemente, en tanto que la de los madrileños había aumentado.

CUADRO VI

Domicilio del propietario	Nº de propietarios	Riqueza rústica (en ptas)		Riqueza pecuaria
			%	
C. Alto	58	10.882	13,66	3.119
Madrid	81	63.647,5	79,77	3.308
C. Bajo	17	3.128	3,92	
Leganés	14	1.027	1,29	
Otros municipios	6	245	0,31	
El Estado	1	860	1,08	
TOTAL	177	79.789,5	100	6.427

Fuente: Repartimiento individual de la contribución territorial y pecuaria. Año económico 1894-95. C. Alto (A.V. leg. 35-100-1). Elaboración propia.

El dominio del espacio urbanizado

El impacto que durante el siglo XIX provocó Madrid en sus municipios colindantes puede ser incluido con toda justicia dentro de las coordenadas que definen las relaciones ciudad-campo. Considerando ahora los aspectos meramente urbanos es bien conocido que los efectos no corresponden a una urbanización en mancha de aceite, sino que se trata de la acogida de ciertos usos que por su naturaleza preferían o exigían una localización periurbana. Tal es el caso de tres de ellos cuya presencia se detecta ampliamente en los Carabancheles: segundas residencias, instituciones e industrias.

El asentamiento de residencias secundarias bajo la fórmula de las quintas de recreo es un fenómeno que se halla muy bien documentado en diversos cronistas y autores de diccionarios geográficos: Tomás López (1786) lo apuntaba ya y posteriormente Miñano (1826) y sobre todo Madoz (1849, tomo II, pág. 506 y ss.) y González y Valencia (1891) constatan su amplitud e importancia. En su explicación intervienen una gama de factores de diversa

y desigual incidencia: el factor económico en tanto que se requería disponer de dinero y tiempo libre para acceder a tal bien; ello va a introducir un elemento de discriminación social originando que solamente las capas nobles y burguesas fuesen en este momento capaces de reunir esos requisitos; en segundo lugar está la fase de evolución en que se halla el transporte, sobre todo en su modalidad privada, posibilitando una mayor o menor incidencia espacial y social; en tercer lugar hay que referirse a los estímulos provenientes del plano ideológico que a lo largo de la historia han configurado toda una línea más o menos discontinua de exaltación del campo y la vida campestre frente a la ciudad con notables repercusiones en la literatura (la española es particularmente rica en este sentido); finalmente los dos Carabancheles conjugaban una serie de motivos de atracción dignos de resaltar: sitios sanos y saludables, proximidad a la corte, valores visuales (panorámica de la ciudad subiendo por la margen izquierda del Manzanares), etc.

El heterogéneo conjunto que comunmente se conoce bajo la denominación de instituciones engloba a una serie de usos y funciones cuya orientación las sitúa equívocamente en una órbita o marco urbano ya que se proyectan sobre amplias capas de la población (por ejemplo las de carácter educativo, sanitario, militar, etc.); sin embargo desde el punto de vista de la localización suelen concurrir en ellas unos condicionantes cercanos de tal forma que pueden detectarse prácticas y tendencias de implantación coincidentes. Concretamente las exigencias de una buena cantidad de suelo que con frecuencia presentan, su escasa competitividad en el contexto de una economía de mercado donde otros usos pueden pujar muy alto en relación con las expectativas de rendimiento, que, sin embargo, en el caso de las instituciones sólo puede medirse con el rasero del beneficio social o colectivo por su carácter de entes públicos o benéficos, y finalmente las apetencias de un medio ambiente adecuado, abierto o sano pueden explicar la implantación periférica de algunas de ellas.

Este fenómeno, que hoy día es corriente observar en torno a las carreteras o núcleos semirurales satélites de las ciudades, se da ya desde hace tiempo y en los Carabancheles es detectable desde mediados del siglo XIX con notable importancia.

Finalmente el hallazgo de algunas industrias en los alrededores de Madrid (pese a la débil pujanza de este sector en aquel momento) es atribuible principalmente a las disposiciones legales y trabas impuestas en la capital a

ciertos procesos de fabricación molestos, insalubres o peligrosos que en consecuencia habíanse visto impulsados a abandonar el casco consolidado ubicándose en los municipios inmediatos. Desde las Ordenanzas de Teodoro Ardemans en el siglo XVIII pasando por diversas órdenes reales, hasta los Reglamentos sobre localización industrial promulgados en el XIX configuran un cuerpo legal que cada vez más restrictivamente fue definiendo los ámbitos y condiciones a que debía ajustarse el asentamiento de talleres y fábricas en Madrid, lo que de rechazo afectó a los Carabancheles al constituirse en áreas de acogida de los establecimientos emigrados.

Este movimiento centrífugo de residencias, instituciones y fábricas va a tener una repercusión directa en el dominio del espacio urbanizado, porque de hecho representa una corriente de capitales que se invierten en bienes raíces. Tengamos en cuenta además que usualmente quien dispone de quintas de recreo es la clase alta, quien monta las fábricas son industriales, gente de negocios, y finalmente las instituciones o son públicas, con lo que su solvencia puede quedar asegurada, o son particulares erigidas por algunos generosos bienhechores que pueden dedicar parte de sus riquezas a obras sociales. Es decir se trata de clases, en general, favorecidas por la fortuna por lo que el impacto catastral será en consecuencia muy manifiesto.

En efecto, la Estadística de 1841 (elaborada para Carabanchel Bajo⁶ era indicativa al atribuir a los vecinos del pueblo sólo un 17,7% de la riqueza urbana tasada. Una década después el Amillaramiento nos confirma la disociación entre habitantes y propiedad urbana: del total de fincas los madrileños acaparaban el 56,72% quedando para los vecinos casi un 40%; la tasación que a efectos fiscales se había realizado caracteriza sin embargo con mayor exactitud la participación proporcional (cuadro VII). La renta imponible de los residentes en la Corte alcanzaba más de las tres cuartas partes del total; hay que advertir además que en esas cifras no está incluida la valoración de la finca de Vista Alegre, exenta por entonces al ser posesión real, y que el Amillaramiento de 1849 tasó en 165.000 reales de vellón, con lo que la proporción de los madrileños hubiese subido hasta casi el 86 por ciento. La situación está por tanto bastante clara, los madrileños poseían a mediados del siglo XIX más fincas urbanas y de mucho mayor valor que los residentes del pueblo lo que se comprueba al detalle al observar en el cuadro la distribución

6. "Estadística de la riqueza territorial, urbana, pecuaria, industrial y comercial de dicho pueblo", 1841, Carabanchel Bajo (A. V. Leg. 33-142 bis-1).

de las rentas en una serie de intervalos: las de los vecinos suelen ocupar lugares más bajos en la escala (la clase modal va de 250 a menos de 500 reales) en tanto que las de madrileños tienden hacia valores más altos (la clase modal es la de 1.000 a menos de 2.500 reales) existiendo unas pocas propiedades muy destacadas del resto.

CUADRO VII

Fincas urbanas de Carabanchel Bajo según renta imponible y domicilio del propietario en 1850

Reales de vn.	C. BAJO		MADRID		OTROS	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
0-99	1	1,49				
100-249	11	16,42	4	4,12		
250-499	23	34,33	20	20,62	1	14,29
500-999	13	19,40	18	18,56	4	57,14
1.000-2.499	18	26,87	31	31,96	1	14,29
2.500-4.999	1	1,49	18	18,56		
5.000-9.999			4	4,12	1	14,29
10.000 y más			2	2,06		
TOTAL	67	100	97	100	7	100
Valoración global	Reales 47.250	% 18,78	Reales 191.515	% 76,11	Reales 12.850	% 5,11

Fuente: Repartimiento y Amillaramiento de toda la riqueza imponible formado para el año 1851. Carabanchel Bajo (A.V. Leg. 33-142 bis-2). Elaboración propia.

En Carabanchel Alto el panorama tenía cierto parecido aunque con matices. En 1849 los vecinos eran dueños de la mayor parte de las fincas (Cuadro VIII), que en total eran por entonces más que en el núcleo de abajo (256 contra 170), pero sin embargo de nuevo la tasación de la junta pericial ponderaba con más aproximación el papel de la propiedad cortesana que ascendía a casi los dos tercios del valor fiscal. En esencia pues se repetía la constatación del dominio de Madrid, aunque debe considerarse como significativo el hecho de que aquí la participación de los madrileños (tanto en número como en valor de las fincas) fuese sensiblemente menor que en el inmediato Carabanchel Bajo. No parece arriesgado presumir que la distancia, levemente superior, constituyese un factor explicativo o quizá, precisando más, la causa estribaría en que C. Bajo se sitúa en la primera corona de municipios periféricos (colindante con Madrid) y en consecuencia recibe de forma directa el impacto dominante de la capital. Por supuesto los rasgos que

definían la distribución de las rentas en clases en C. Bajo se repiten aquí, incluso las clases modales siguen siendo las mismas.

CUADRO VIII

Fincas urbanas de Carabanchel Alto según renta imponible y domicilio del propietario en 1848

Reales de vn.	C. ALTO		MADRID		OTROS	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
0-99	14	7,18				
100-249	51	26,15	5	8,33		
250-499	69	35,38	11	18,33		
500-999	34	17,44	6	10,00	1	100
1.000-2.499	14	7,18	23	38,33		
2.500-4.999	2	1,03	7	11,67		
5.000-9.999			4	6,67		
10.000 y más			3	5,00		
Sin datos	11	5,64	1	1,67		
TOTAL	195	100	60	100	1	100
Valoración global	Reales 87.815	% 34,61	Reales 165.405	% 65,18	Reales 540	% 0,21

Fuente: Repartimiento de fincas urbanas de Carabanchel Alto para 1849. (A.V. Leg. 34-99-2).
Elaboración propia.

¿Y quiénes eran estos acaparadores? Una somera enumeración de algunos nombres y propiedades puede resultar esclarecedora. En Carabanchel Bajo sobresalía con mucho la Reina y la Infanta Duquesa de Montpensier a quienes correspondía la posesión de Vista Alegre que suponía más de tres veces el líquido imponible de todos los vecinos y casi tanto como el resto de los madrileños; entre éstos descollaban asimismo el banquero Jaime Ceriola por su quinta, políticos como González Bravo (llegó a ser presidente del consejo de ministros), burgueses y algunas instituciones.

Nombre	Domicilio	fincas	Renta (reales)
S. M. la Reina	Madrid	1	165.000
Jaime Ceriola	Madrid	1	18.750
María Lelievre	Madrid	3	12.000
Excmo. Sr. Luis González Bravo	Madrid	3	10.400

LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN LA PERIFERIA URBANA DE MADRID

Miguel Nájera	Madrid	1	10.000
José Sancha	Madrid	2	9.650
Manuela de las Bárcenas	Madrid	2	8.000
Antonio Pando	Villarejo	1	7.000
Juan M. ^a del Valle	Madrid	2	5.500
Excmo. Sr. José Filiberto Portillo	Madrid	1	4.500
Dir. Gral. de Caminos	Madrid	1	4.500
Colegio de las Niñas de la Paz	Madrid	1	3.000

En Carabanchel Alto reaparecen algunos nombres ya citados como propietarios agrícolas como la Condesa de Montijo, amén de otros miembros de la nobleza, políticos y burgueses que eran titulares de quintas de recreo ajardinadas sobresalientes por su valor catastral y su impronta en el plano del núcleo.

Nombre	Domicilio	Nº de Fincas	Renta (reales)
Condesa de Montijo	Madrid	1	30.000
Francisco Narváez, Conde de Yúmuri	Madrid	1	24.000
José Gargollo	Madrid	1	20.000
Manuel Mateu	Madrid	2	10.110
Antonio G. Moreno	Madrid	1	9.600
Marqués de Remisa	Madrid	1	9.000
José López Varela	Madrid	1	6.090
Angela Laporta	Madrid	1	3.750
Matías Santibáñez	C. Alto	1	4.000
Marqués de Lagarda	Madrid	1	2.100
Barón de Bellera	Madrid	2	1.980
María del Carmen Navarro	Madrid	1	3.000

A finales de la centuria el panorama había adquirido tintes nuevos sobre todo en Carabanchel Bajo, donde la incipiente corriente inmigratoria hacia Madrid había desencadenado el soslayado problema de la urbanización del extrarradio dentro del término de la capital que al mismo tiempo se extendía más allá de sus límites jurisdiccionales sobre los municipios vecinos. El impacto se deja sentir por entonces en Carabanchel Bajo donde el número de

fincas urbanas en 1900 (654) casi había cuadruplicado al de mediados de siglo; por otra parte los residentes vecinos del municipio han logrado sobrepasar por el número de fincas poseídas (55,35%) a los foráneos (véase cuadro IX). Ello evidentemente no es sino el resultado de la adquisición de esos bienes raíces por los recién llegados que se asentaban.

Que las cosas están cambiando se manifiesta, además por ese todavía discreto número de solares. La situación a mediados de siglo de atonía en la construcción y en el crecimiento urbano conllevaría la transformación inmediata de suelo rústico en urbano en el acto de la edificación; ahora surge ya el fenómeno de la parcelación de fincas de cultivo convirtiéndose en solares para su venta; es un estadio intermedio nuevo el que se intercala y que sugiere un dinamismo en el sector inmobiliario basado en perspectivas de especulación inequívocas por parte de los propietarios: y entre estos, aunque con poca diferencia, sí que prevalecen los vecinos de Madrid, que como sabemos poseían mayoritariamente el suelo rústico. Los hilos pues de ese negocio parecen moverse desde la capital.

CUADRO IX

Domicilio del propietario	Fincas urbanas			
	Casas	Solares	Total	%
Carabanchel Bajo	351	11	362	55,35
Madrid	244	25	269	41,13
Otros municipios	21	2	23	3,52
TOTAL	616	38	654	100

Fuente: "Padrón... de los edificios y solares existentes en el término municipal..." para el año 1901. Carabanchel Bajo. (A. V. Leg. 33-154-1). Elaboración propia.

A Carabanchel Alto sin embargo la onda no había llegado al término de la centuria: el número de fincas urbanas sólo se había incrementado en el período 1849-1893 en un 15,6% y además la tendencia evolutiva era aún de signo contrario, ya que las propiedades de madrileños habían aumentado el doble en tanto que disminuyeron las de vecinos, lo que parece evocar por un lado un traslado de propietarios vecinos hacia la capital traspasando o arrendando sus fincas a otros y por otro una continuidad en la penetración de los madrileños mediante la construcción de segundas residencias.

Que aún seguía en el ciclo de evolución antiguo puede confirmarlo el análisis del Registro Fiscal de edificios y solares de 1893, uno de los escasos documentos en que se declara la superficie de las fincas (Cuadro X). Por él sabemos que la casi totalidad del suelo urbano era de personas físicas o jurídicas de la Corte (casi el 90%), y lo que es más importante, que ello era debido sobre todo a la presencia de grandes fincas de recreo particulares. Tan grandes que a veces es posible dudar con grandes visos de razón de su carácter de urbanas, como veremos a continuación.

CUADRO X

Domicilio del propietario	Fincas urbanas			
	Nº	%	Superficie (pies cuadrados)	%
Carabanchel Alto	162	54,91	336.162	9,12
Madrid	112	37,97	3.289.880	89,27
Otros municipios	21	7,12	59.290	1,61
TOTAL	295	100	3.685.332	100

Fuente: Registro fiscal de todos los edificios, solares y demás fincas urbanas que radican en este término municipal... 1893. Carabanchel Alto. (A.V. Leg. 33-370-2). Elaboración propia.

Antes sin embargo quisiera mostrar matices adicionales sobre la estructura de la propiedad. El tamaño de las fincas de los vecinos del pueblo normalmente era inferior a los 1.000 pies cuadrados⁷, existiendo a veces algunas que sólo llegaban a 100 o 150; que superasen el umbral de 10.000 pies cuadrados sólo había cuatro de vecinos del pueblo. Y sin embargo de ellas existían 29 de propietarios de Madrid los cuales sumaban 3.003.824 pies cuadrados, es decir el 81,51% del suelo urbano; todo comentario sobre la magnitud del fenómeno es ocioso.

Con todo conviene precisar que había varias fincas de enorme extensión y que por tanto incluían dentro de sus límites suelo cuyo uso se acercaba más al agrícola que al urbano. Tales eran las de la Condesa de Montijo (que posteriormente pasaría a sus sucesores, Condesa de Teba y Duquesa de Tamames), la de Margarita Lagarda Felices de 870.093 pies cuadrados en la calle de la Cañada n.º 33 (hoy General Tabanera) y la de la Condesa de

7. El pie cuadrado equivale a 776,4 cm² aproximadamente.

Reparaz en el n.º 6 de la misma calle. En todas ellas se especifica que poseen casa-palacio y jardín; en realidad las dos últimas corresponden a las antiguas posesiones de Gargollo y Mateu respectivamente.

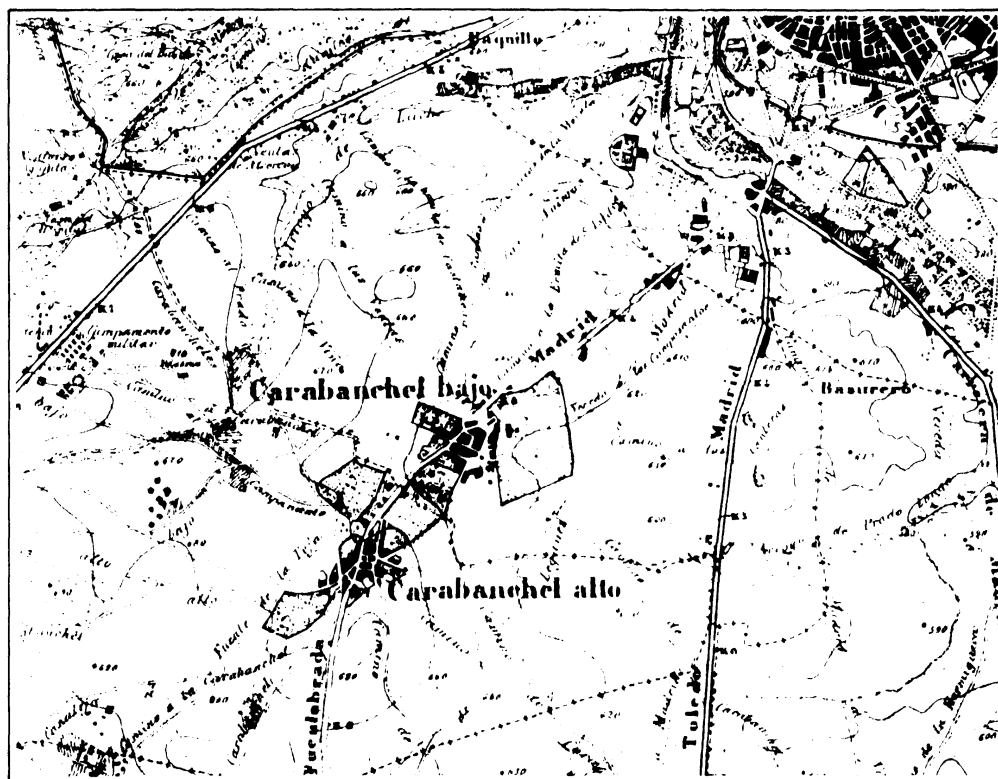
Dejando a un lado estos casos extraordinarios las propiedades mayores pertenecían al Ministerio de la Guerra por la denominada Dehesa de los Carabancheles o Campamento (388.133 pies cuadrados), Carlos González Granda (casa-jardín de 198.784), Guillermo Rolland (idem, 225.600 pies cuadrados), José M.^a Esquerdo (Manicomio y jardín con 161.440) y las de Cayetano Rodríguez, Manuel Liñán, y Carmen Goiti que superaban los 70.000 pies cuadrados. Las restantes fincas igualmente aparecen registradas como compuestas de casa y jardín. La conclusión de todo ello es bastante obvia: Carabanchel Alto aún seguía siendo una finca particular para el recreo de las clases afortunadas madrileñas, tanto burguesía como nobleza, que tenía a un paso de la Corte su lugar de ocio en un medio rural todavía.

El esquema de ocupación y el plano urbano en la segunda mitad del XIX

El aspecto general del núcleo de los Carabancheles desde mediados de la pasada centuria no va a mostrar variaciones apreciables hasta el final de ella. En efecto el movimiento de creación de fincas de recreo habíase ya consolidado en 1856 cuando aparece la primera información cartográfica debida a algunos trabajos militares con motivo de la Dehesa de los Carabancheles (Campamento).

La primera edición del mapa 1/50.000 formada en 1875 (fig. 1) da una idea de la imagen del conjunto: la superficie realmente edificada en los dos núcleos es bastante menor de la calificada de urbana debido a las zonas verdes privadas. Las quintas se han implantado adosadas a los núcleos apoyándose en ellos, en su infraestructura y servicios, formando una aureola de verdor no continua, de tal forma que los Carabancheles de hecho quedan en contacto. Sobresalen aún a esta escala Vista Alegre (al E de C. Bajo), las posesiones del banquero Ceriola y del Conde de Yúmuri que forman la franja verde entre los núcleos (al E de la carretera), la de la condesa de Montijo (N de C. Alto) y la de J. Gargollo (SW de C. Alto).

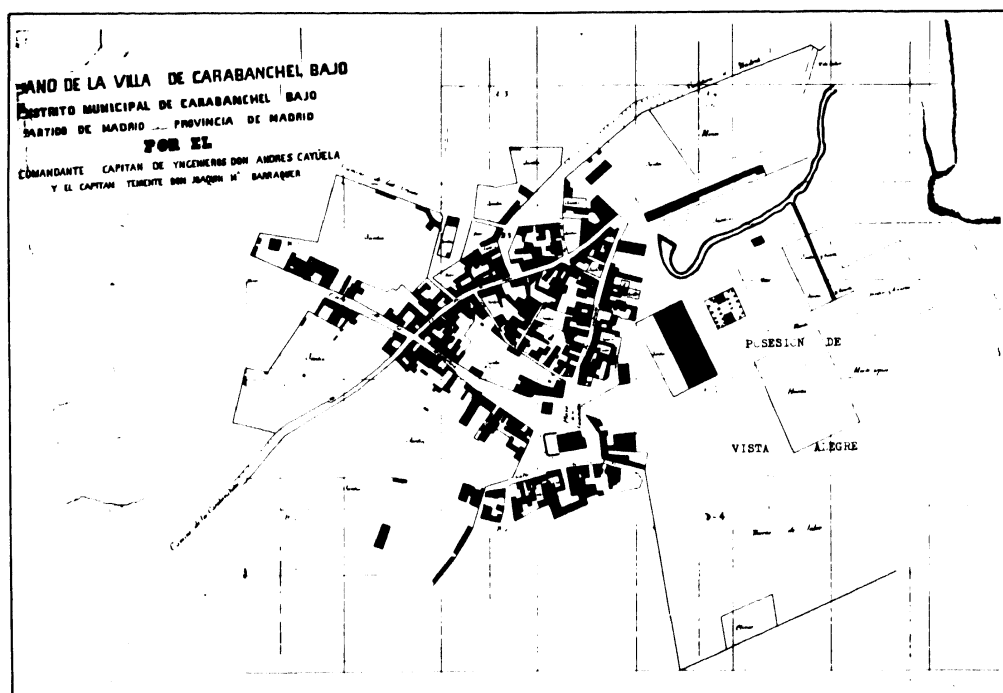
Esta imagen de los pueblos en gran parte se conservará hasta la actualidad mostrando una persistencia en la que ciertos usos van a tener un papel determinante. En otras ocasiones sin embargo el cambio de contenido



conllevará alguna modificación en las formas geométricas iniciales que a pesar de todo serán fácilmente reconstruibles.

Además de lo apuntado cabe mostrar el emplazamiento del Campamento junto a la Carretera de Extremadura (a la altura de Carabanchel Bajo) y las pocas edificaciones existentes en el tramo de la Carretera de Fuenlabrada entre Madrid y Carabanchel: la Sacramental de San Lorenzo (al E, dentro del término de Madrid), el Cementerio Inglés (idem al W), algunos paradores y ventorros y un pequeño nódulo en el borde del límite municipal donde indudablemente se ubicaba el Matadero: tal era el arrabal del Puente de Toledo del que habla Fernández de los Ríos (1876).

Algunos planos catastrales a gran escala existentes para ambos núcleos parmiten perfilar detalles del plano. Véase como ejemplo el de Carabanchel Bajo (figura 2), que datamos hacia 1890, donde resulta una estructura irregular conformada por elementos residenciales muy dispares: las enormes fincas o villas de los madrileños contrastan con las de los vecinos; las leyendas del propio plano posibilitan además captar un abundante número



de pequeños jardines y patios interiores, probablemente de propietarios menos poderosos, que inmersos en el tejido urbano nos hablan del peso de las segundas residencias en la estructura del núcleo.

Conclusión

De todo cuanto he expuesto en esta sucinta panorámica de la propiedad decimonónica en los Carabancheles conviene resaltar algunas ideas claves que delimiten su significado. Ante todo hay que dejar sentado que dichos municipios aparecen en ese período como un verdadero feudo de los madrileños que acaparan la riqueza inmobiliaria en sus dos modalidades, rústica y urbana, si bien su evolución será diferente puesto que si en la primera el predominio de aquéllos tiende a aumentar, en la segunda la senda seguida varía de acuerdo con el específico proceso de crecimiento urbano que afecta a cada uno de los municipios.

En una perspectiva general los hechos podrían considerarse como el resultado de la enorme capacidad de organización del espacio poseída por la capital respecto a los pequeños municipios vecinos; pero bajo esa aséptica

superioridad hay que reconvenir que subyace una explicación socioeconómica: se trata ni más ni menos que de la apropiación por parte de unas clases y estamentos adinerados de los bienes inmuebles próximos a su centro de operaciones en tanto que los vecinos de los pueblos se ven desconectados de ellos. De esta forma las decisiones que se tomen sobre la organización del espacio urbano, así como sobre la transformación del suelo rústico en urbano proceden de personas total o parcialmente ajenas a la comunidad residente en ambos municipios; a ésta las acciones le vendrán impuestas y poseerá escasa capacidad para influir en su curso, lo que en el momento actual está dando origen a no pocos conflictos entre los habitantes de un núcleo y los promotores de grandes urbanizaciones.

La situación resultante guarda, pues, una notable semejanza con el proceso actualmente observable de adquisición por parte de empresas inmobiliarias o grupos financieros de grandes fincas en los municipios del área metropolitana de Madrid con una clarísima orientación especulativa; si por entonces esta carta debía jugarse a más largo plazo, no por ello deja de resultar una constante significativa la dominación ejercida por los capitales de la ciudad⁸.

Ese control del espacio se muestra además con un carácter selectivo ya que los madrileños toman o se apropian de aquellos elementos o componentes que les son útiles o aprovechables: del suelo rústico les interesa ante todo la propiedad (que puede ir acompañada o no de explotación por su dueño) puesto que les concede el dominio actual y el de las perspectivas futuras con el consecuente beneficio a corto o largo plazo; en el plano del urbanismo las cualidades ofrecidas por el medio, la distancia, el transporte y el habitat preexistente les sirven para ubicar en aquel marco unos usos específicos que requerían esas condiciones.

Instituto J. S. Elcano. C.S.I.C.
Madrid

8. Como ha puesto de manifiesto B. Kayser (1972) las coordenadas en las que se inscribe el sistema tradicional de relaciones ciudad-campo difieren de las actuales, de ahí que la interpretación de ese dominio del suelo deba ser diferente. Si ahora el móvil especulativo aparece más patente, antaño las consideraciones de prestigio, afán de ennoblecimiento, seguridad en la inversión (cuando otros campos, como la industria, eran poco pujantes en Madrid), etc., resultan más explicativas. Mas, si los objetivos económicos pueden ser diferentes, el hecho sigue siendo el mismo desde una perspectiva social: la proyección del poder de la clase detentadora del capital en el espacio.

BIBLIOGRAFIA

- ARDEMANS, T. (1798): *Ordenanzas de Madrid y otras diferentes que se practican en las ciudades de Toledo, Sevilla, etc.*, por don Aumentando en esta última edición. Madrid, Imprenta de don Joseph Doblado, 190 pág.
- BASTIE, J. (1964): *La croissance de la banlieue parisienne*. Paris, P.U.F. 624 pág.
- BRUNET, R. (1958): "Toulouse et la propriété rurale". *Rev. de Géographie des Pyrénées*, vol. XXIX, pág. 325-342.
- CAMARA URRACA, V. y SANCHEZ ZURRO, D. (1964): "El impacto de los capitales urbanos en la explotación rural: las grandes fincas de los alrededores de Valladolid", *Estudios Geográficos*, n.º 97, pág. 535-612.
- CLAVAL, P. (1976): "La Géographie et les phenomenes de domination". *L'Espace Géographique*, tomo V, n.º 3, pág. 145-154.
- CHABOT, G. y BEAUJEU-GARNIER, J. (1970): *Tratado de Geografía urbana*. Barcelona, Vicens Vives, 587 pp.
- DECONINCK, M., LEES, J. et VANDERMOTTEN, Ch. (1979): "Marché foncier bruxellois et lotissements en Brabant wallon", *Rev. Belge de Géographie*, vol. 103, 4, pág. 129-143.
- DEPLANCKE, M. et VANDERMOTTEN, Ch. (1978): "Croissance urbaine et structure foncière peri-urbaine. Le cas de Bruxelles au XIX^e siècle". *Rev. Belge de Géographie*, n.º 102, 1, pág. 43-50.
- DUGRAND, R. (1956): "La propriété fonciere des citadins dans le Bas Languedoc". *Bulletin de l'Association des Géographes Français*, pp. 133-145.
- FACON, R. (1958): "Villes et campagnes charentaises; problemes de propriété rurale". *Norais*, n.º 20, pp. 413-449.
- FERNANDEZ DE LOS RIOS, A. (1876): *Guía de Madrid, manual del madrileño y del forastero*. Madrid, Abaco, 1976 (ed. facsímil).
- GONZALEZ Y VALENCIA, I. (1891): *Crónicas de Carabanchel Bajo* escritas por don Madrid, Imprenta Católica de A. Ruiz.
- HAGGETT, P. (1976): *Análisis locacional en Geografía Humana*. Barcelona, Gustavo Gili, 434 pág.
- KAYSER, B. (1972): "El espacio rural y el nuevo sistema de relaciones ciudad-campo", *Rev. de Geografía*, vol. VI, pág. 209-217.
- LOPEZ, T. (1786): *Diccionario geográfico. Tomo Guadalajara-Madrid*. (Biblioteca Nacional, Secc. Manuscritos n.º 7300).
- LLORDEN, M. (1978 -a): "Un mecanismo de producción de suelo urbano. «Las parcelaciones particulares». Su aplicación al caso concreto de Gijón." *Ciudad y Territorio*, 4, pág. 93-100.
- LLORDEN, M. (1978-b): *La producción de suelo urbano en Gijón (1860-1975)*. Oviedo, Colegio Oficial de Arquitectos de León y Asturias, 218 pág.
- MADOZ, P. de (1849): *Diccionario geográfico-estadístico-histórico de España y sus posesiones de Ultramar*. Tomo II. Madrid (3.ª ed.).
- MAS, R. (1978): "El plano parcelario del sector NE del Ensanche de Madrid". *Ciudad y Territorio*, n.º 2, pág. 25-48.
- MAS, R. (1979). "Los orígenes de la propiedad inmobiliaria en el extrarradio Norte de Madrid". *Ciudad y Territorio*, n.º 1, pág. 77-86.
- MIÑANO, S. de (1826): *Diccionario geográfico-estadístico de España y Portugal...* por el doctor don Madrid, Imprenta de Pierart-Peralta, tomo II.
- RIERA y SANZ, P. (1881-87): *Diccionario geográfico, estadístico, histórico, etc., de España y sus posesiones de Ultramar* publicado bajo la dirección de Barcelona, Imp. y Lib. Religiosa y Científica del Heredero de D. Pablo Riera, 12 vols.
- ROCHEFORT, M. (1950): "La pénétration des capitaux bourgeois dans la campagne autunoise". *Rev. de Géog. de Lyon*, vol. XXV, pág. 249-266.
- WARD, D. (1962): "The pre-urban cadaster and the urban pattern of Leeds". *Annals of the Ass. of Amer. Geog.*, vol. 52, pág. 150-166.

Resumen.— La propiedad de bienes inmuebles, sean rústicos o urbanos, es uno de los aspectos bajo los que se manifiesta el impacto de una ciudad sobre su entorno. Tal es el objeto de este artículo donde se estudian los rasgos principales y la evolución de la propiedad en dos pequeños municipios inmediatos a Madrid (Carabanchel Alto y Carabanchel Bajo), usando como fuente principal las listas de contribuyentes contenidas en documentos de carácter fiscal (Repartimientos, Amillaramientos, Registros Fiscales, etc.). Se describe la distribución del suelo rústico entre campesinos y ciudadanos como punto de partida condicionante del subsecuente proceso de crecimiento urbano.

Asimismo el examen de la propiedad urbana revela la presencia de varios usos relacionados con la ciudad (segundas residencias, industrias, instituciones) y muy similares en esencia a los hallados hoy día en la periferia urbana.

Abstract.— The property of real estate, both rural and urban, is one of the aspects that reveals the impact of great cities on its surroundings. That's the subject of this paper studying the principal features and evolution of ownership in two little villages near Madrid (Carabanchel Alto y Carabanchel Bajo) during XIXth century; the basic information is the taxpayers lists. The study describes the distribution of landed estate between peasants and citizens as starting point conditioning the later process of urban growth.

So too, the survey of urban real estate reveals the presence of several uses connected with the city (second residences, manufacturing and institutions) and substantially very similar to those located nowadays on the rural-urban fringe.